



الكلية متعددة التخصصات الناخون
+0440.14.41.23.43.23 | 11.00.00
Faculté Pluridisciplinaire de Nador



جامعة محمد الأول بوجدة
UNIVERSITÉ MOHAMMED PREMIER OUJDA
+0800.44.43.43.43 | 11.00.00

ينظم مختبر البحث في قانون العقار والتعمير

ومتطلبات الحكامة الترابية

والماستر المتخصص في قانون العقار والتعمير

ندوة علمية وطنية في موضوع:

منازعات العقار والتعمير ومتطلبات تحقيق النجاعة القضائية

وذلك يومي 24 و25 ماي 2024

توطئة:

يتوقف التعمير والبناء وتحقيق الاستثمار الفاعل والناجع على نظام عقاري محكم تشريعيا، ومُيسّر الولوج إليه مسطريا، وإذا أخذنا بعين الاعتبار ازدواجية النظام العقاري المغربي مع التأكيد على تعدد الأنظمة وما لها من آثار متنوعة ومختلفة، فإن طبيعة الوعاء العقاري المغربي يثير في حد ذاته منازعات متنوعة، والتي يبت فيها القضاء المغربي إما بشكل وقتي استعجالي أو عن طريق البت في الجوهر على مستويات متعددة، وباختصاصات متنوعة للقضاء العام أو المتخصص خاصة القضاء الإداري.

ولهذا، فمن مهام المشرع المغربي سن تشريعات تحقق وعاء عقاري محصن من الناحية القانونية، ومحددا من الناحية الهندسية حتى يكون مجالا لتطبيق سياسة مجالية ناجحة وناجعة وقابلة لاستيعاب المحتوى الموضوعاتي والعملياتي لوثائق التعمير.

وقد وجه جلالة الملك الحكومة إلى الاعتناء بهذا الجانب، حيث قال: "...ويشكل الجانب التشريعي أحد أهم التحديات

التي يتعين رفعها لتأهيل قطاع العقار وذلك نظرا لتنوع أنظمتها وغياب أو تجاوز النصوص القانونية المنظمة له إضافة إلى تعدد الفاعلين المؤسسيين المشرفين على تديره.

لذا ندعو للانكباب على مراجعة وتحديث الترسانة القانونية المؤطرة للعقار بشقيه العمومي والخاص بما يضمن حماية الرصيد العقاري وتثمينه والرفع من فعالية تنظيمه وتبسيط مساطر تديره لتمكينه من القيام بدوره في تعزيز الدينامية الاقتصادية والاجتماعية لبلادنا...

..... وبما أن النهوض بالاستثمار رهين بتوفر العقار باعتباره الأرضية التي تحتضن المشاريع التنموية والاستثمارية فإنه يتعين تركيز الجهود على تيسير ولوج المستثمرين إلى العقار وتبسيط مساطر انتقاله وتداوله مع العمل على تثمين العقار العمومي وضمان الولوج إليه وفق قواعد الشفافية وتكافؤ الفرص في إطار نظام جبائي عقاري عادل وفعال ومحفز

للاستثمار من شأنه الموازنة بين حقوق الملاكين والدولة
وضمن إسهام فاعل للعقار في الدينامية الاقتصادية..."¹.

وإذا كان التعمير هو مجموعة من الضوابط والقواعد، وكذا
الإجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين يكون الهدف منها
تنظيم المجال الترابي والتحكم فيه، وبالتالي فتجاوز أي إخلال قد
يصدر عن أي متدخل فيه يمكن أن يؤدي إلى المساس بهذه
الضوابط القانونية وبجمالية العمران، وذلك بمنع أي عملية بناء
أو تجزئ قد تتم خلافا لهذه الضوابط والقوانين والأنظمة الجاري
بها العمل.

كما أن نظام التحفيظ يعطي المشروعية للمحافظ على
الأماكن العقارية التدخل في إطار الأنظمة الخاصة، كمسطرة
التحديد الإداري ومسطرة التحفيظ في إطار نزع الملكية للمنفعة
العامة. فالقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية يشترط
عقارا محفظا أو في طور التحفيظ قد انتهى آجال التعرض بشأنه.

وحتى تؤدي هذه السياسة نتائجها المتوخاة، لابد أن تقوم على أدوات وآليات تكون سندا فعالا للسلطات العمومية وإطارا مرجعيا قصد التنظيم المحكم وتوجيه التوسع العمراني بشكل يستشرف الأهداف التعميرية والتنموية.

وإذا كان من الصلاحيات التي خولها القانون للسلطات العامة التحكم أكثر وبشكل عقلاي في المجال الترابي قصد ضبطه وتنظيمه بشكل يضمن التنمية الشاملة، وذلك من خلال الأدوات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية، غير أنه قد تكون هذه الوسائل غير كافية لتحقيق هذه الأهداف العامة، حينئذ يتدخل القضاء سواء لمراقبة وزجر المخالفات، أو حتى في حالة تعسف السلطات العامة في توظيف هذه الأدوات بشكل مخالف للقانون أو فيه تعسف في استعمال هذه السلطة.

وحيئنذ يتدخل القضاء الإداري ذا الصلاحية للنظر في هذه المنازعات، كالمنازعة في رخصة البناء، رخصة التجزئة العقارية والمنازعة في رخصة التقسيم، أو فض النزاع في دعاوى إيقاف الأشغال والهدم.

باعتبار أن كل عملية بناء أو إعادة بناء أو إدخال تغييرات وإصلاحات على البناءات القائمة والتجزئة تخضع حسب مقتضيات المادة 40 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير، وكذا المادة 2 من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئة إلى ضرورة الحصول على ترخيص بذلك.

كما أن المادتين 58 و59 من القانون 25.90 تنصان على ضرورة الحصول على إذن من رئيس مجلس الجماعة الترابية المعنية بإجراء عملية التقسيم.

وإذا كان الأصل (ضرورة الحصول على إذن بذلك) فقد يقع في بعض الحالات أن تكون القرارات التي بمقتضاها يتم منح هذه الرخص محل منازعة كدعوى الطعن أمام جهة القضاء الإداري، الذي يتولى البت في مشروعيتها كسائر القرارات الإدارية الأخرى. وذلك انطلاقاً من عيوب المشروعية المنصوص عليها في المادة 20 من قانون 41.90 المحدث للمحاكم الإدارية وكذا القوانين الخاصة بالمنظمة لهذه المنازعات.

وبالرغم من مجهودات الدولة المغربية في تنظيم المجال من خلال وثائق التعمير وتوفير متطلبات تنمية المجال عن طريق التخطيط والتهيئة، لم يستطع القضاء على هذه الاختلالات التي تعتري أكثر من منطقة وجهة في المغرب، فكان ولا بد من الزجر عن طريق نصوص ومراسيم قانونية.

ولكن وبالرغم من ذلك فإن لهذا الزجر خصوصية خاصة لأنه قد يقع على الأشخاص الذاتيين، كما قد يقع على الأشخاص الاعتباريين.

ولأجل تحقيق هذه الأهداف أولى المشرع المغربي منذ 1980 أهمية بالغة لتحديث الترسنة القانونية المتعلقة بالعمارة والتعمير حيث سن تشريعات مختلفة ومتنوعة.

كما حاول تنظيم المهن القضائية التي لها ارتباط بالنجاعة القضائية، مع تحديث التنظيم القضائي المغربي وإعادة تقريب القضاء من المتقاضين، وذلك من خلال القانون رقم 38.15 المتعلق بالتنظيم القانوني والمرسوم التطبيقي له. وذلك للحد أو على الأقل التخفيف من مثل هذه المنازعات.

ورغم أن الدولة اعتمدت مؤخرا منظورا شاملا يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والإجرائية، ويراعي خصوصيات قطاعي العقار والتعمير وطبيعة بنيتهما المركبة والمتشابكة، الناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية، غير أنه يمكن أن نتساءل هل استطاع المشرع والقضاء المغربيين من خلال النصوص التشريعية المتوفرة تحقيق النجاعة القضائية؟

هذا ما ستحاول المداخلات الجواب عنه من خلال مواضيع المحاور الآتية:

مواضيع محور المنازعات العقارية

- ◀ منازعات التحفيظ العقاري ومسألة تحيين الرسوم العقارية؛
- ◀ منازعات الحقوق العينية الأصلية والتبعية؛
- ◀ منازعات الحيازة وأسباب كسب الملكية العقارية والحقوق المتفرعة عنها؛
- ◀ منازعات القسمة القضائية والرضائية؛

- ◀ منازعات الشفعة والآثار المترتبة عليها؛
- ◀ التوجهات الحديثة لمحكمة النقض في منازعات العطايا العقارية بدون عوض؛
- ◀ إشكالية تنوع الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية؛
- ◀ المنازعات في المحررات التوثيقية والترجيح بين الحجج؛
- ◀ منازعات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاعتداء المادي.

مواضيع محور منازعات التعمير

- ◀ منازعات الضوابط العامة لرخص البناء والإصلاح والترميم؛
- ◀ منازعات الأوامر والقرارات الفورية بإيقاف الأشغال وطبيعتها القانونية؛
- ◀ منازعات ضوابط رخص السكن وشواهد المطابقة؛
- ◀ منازعات ضبط وزجر مخالفات التعمير والجهات المختصة؛
- ◀ منازعات التجزئات السكنية؛

➤ منازعات المجموعات السكنية؛

➤ الملكية المشتركة؛

➤ منازعات تسوية البناءات غير القانونية بين النص القانوني

والواقع العملي؛

➤ البناءات الآيلة للسقوط؛

➤ منازعات الرقابة القضائية على إحداث الارتفاقات العقارية؛

➤ منازعات دعاوى إيقاف الأشغال والهدم؛

➤ منازعة التعمير أمام القضاء العادي؛

➤ الدعاوى المرفوعة من طرف الإدارة.

مواضيع محور متطلبات تحقيق النجاعة القضائية في منازعات العقار

والتعمير

➤ ضوابط تدبير الزمن القضائي لقضايا العقار والتعمير:

● احترام الآجال القانونية؛

● الاسترشاد بالآجال المقترحة من طرف المجلس الأعلى
للسلطة القضائية؛

● الصعوبات القانونية والواقعية في تدبير الزمن القضائي.

◀ دور محكمة النقض في ترشيد الزمن القضائي؛

◀ دور كتابة الضبط في تبليغ وتنفيذ الأحكام والقرارات في
منازعات العقار والتعمير:

● تجهيز الملفات؛

● الصعوبات العملية في تبليغ الأحكام والقرارات القضائية؛

● الصعوبات المسطرية والواقعية في تنفيذ الأحكام والقرارات
القضائية.

◀ دور مساعدي القضاء في تحقيق النجاعة القضائية:

● المحاماة؛

● العدول؛

● الموثقون؛

- الخبراء؛
- المفوضون القضائيون.

تواريخ مهمة:

- تاريخ الندوة بإذن الله تعالى: 24 و25 ماي 2024
- تاريخ بداية استقبال المقترحات: 04 مارس 2024
- تاريخ الجواب عن المقترحات: 01 أبريل 2024
- تاريخ تلقي المداخلات في شكل مكتوب: 30 أبريل 2024
عبر البريد الإلكتروني: akharta@gmail.com

قصد الاستعلام يرجى الاتصال بالأرقام التالية:

- عمرو أصوفي : 0662197546/0661888590
- حفيظ بنجيلالي: 0661994720
- أيوب عرقوبي: 0652028352